



**Auszug aus dem Protokoll vom**

6. Februar 2006

- 45 28 Liegenschaften, Grundstücke  
28.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben  
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

**Vorlage Nr. 4/2006: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Abtretungsvertrages mit der Fincasa AG, Uitikon, vom 6. Februar 2006 über die Abtretung der Grundstücke Kat. Nr. 5963, 3344, 7974, 6409 und 3347, 7989, 7992, 7966, 7970, 7978, 7982, 7995, 7980 an der Güterstrasse, Bahnhofstrasse, Ringstrasse und Zürcherstrasse (341, 313, 395)**

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann  
Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

**A. Ausgangslage**

Kernpunkt der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes bildet die Entwicklung eines attraktiven Zentrums. Dieses soll südlich des Bahnhofs auf einer Fläche von 51'000 m<sup>2</sup> entstehen. Ermöglicht wurde die Zentrumsvision mit dem vom Gemeinderat am 16. Dezember 2002 genehmigten Kaufvertrag über die Grundstücke der Schweizerischen Post an der Güterstrasse. Dabei stand im Vordergrund, mit eigenen Grundstücken verstärkt bei der Gestaltung des Gebietes mitbestimmen zu können. Mit dem Kauf von weiteren Nachbargrundstücken durch die Fincasa AG, Uitikon, wurde der Grundstein für eine visionäre kooperative Zentrumsentwicklung gelegt. Dadurch entstand Anfangs 2003 ein Entwicklungsperimeter von rund 51'000 m<sup>2</sup>. Als Grundlage für eine kooperative Planung hat der Stadtrat am 15. September 2003 mit der Fincasa AG eine Vereinbarung über die gemeinsame Planung und Neunutzung der Zentrumsparzellen abgeschlossen. Darin wurde das Vorgehen in Schritten näher definiert.

**B. Der Zentrumswettbewerb**

Im Januar 2005 wurde der Studienauftrag für die Entwicklung eines lebendigen und attraktiven Zentrums, an welchem sich 10 Architekturbüros beteiligten, abgeschlossen. Auf Empfehlung der Jury haben der Stadtrat und die Fincasa AG beschlossen, das Siegerprojekt von Weberbrunner Architekten Zürich/ Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten, Zürich/ ASA Verkehrsplaner, Uster, weiter zu entwickeln. Die besondere Leistung des Siegerprojektes liegt in seinem interdisziplinären Ansatz: Die Bereiche Städtebau, Verkehr und Freiraumplanung werden ideal zusammengeführt und in die bestehenden Strukturen integriert. Das Siegerprojekt wurde nach der Wettbewerbsphase im Rahmen einer kooperativen Planung optimiert.

**C. Die Ausstrahlung eines attraktiven Zentrums über die Region hinaus**

Die geschickte Integration der bestehenden Bauten in die neue Bebauungsstruktur leistet die gewünschte Kontinuität von Alt und Neu und macht eine sinnvolle Etappierung möglich. Vorgesehen ist ein neuer, von einer Parkanlage umgebener Stadtsaal, der zusammen mit dem Stadtplatz das künftige Zentrum von Schlieren bildet. Der Stadtsaal ist durch einen neuen Festplatz mit der Kirchgasse und den öffentlichen Bauten im Stadtpark verbunden. Die identitätsstiftende Kombination von urbanem Stadtplatz mit Stadtsaal bietet die Chance für ein unverwechselbares Zentrum von Schlieren.



#### D. Abtretung von Grundstücken

Grundlage für den weiteren Ablauf der Planung bildet die Vereinbarung vom 15. September 2003. Es zeigt sich, dass die verschiedenen Abklärungen um die zukünftige Strassenführung, die Verlegung der Leitungen, die Linienführung und Trasseesicherung der geplanten Stadtbahn mehr Zeit beanspruchen als ursprünglich vorgesehen.

Die Fincasa AG möchte die Planung für die private Nutzung weiterführen. Die Investitionen dafür werden auf rund Fr. 80 Mio. geschätzt. Diese Investition kann sinnvollerweise nur vorgenommen werden, wenn Klarheit über die Zuteilung der Grundstücke besteht. Mit dem Siegerprojekt aus dem Studienauftrag werden die Interessensgebiete zwischen der Fincasa AG für die privaten Nutzungen und der Stadt für die öffentlichen Nutzungen bestimmt. Auf der Basis der vorgesehenen Nutzungsgebiete wurde ein Abtretungsvertrag beurkundet, mit welchem die Fincasa AG und die Stadt ihre im anderen Nutzungsgebiet liegenden Grundstücke tauschen. Damit wird die Regelung der Landumlegung vor Erstellung des Masterplanes über die konkrete Entwicklung des Gebietes abgeschlossen. Für die Eigentumsübertragung wird jedoch der Abschluss des Masterplanes vorausgesetzt.

Mit dem Abschluss des Abtretungsvertrages vom 6. Februar 2006 wird die Fincasa AG die Planung der konkreten Bauvorhaben in ihrer Interessenssphäre auf eigene Kosten und auf ihr Risiko weiterführen.

#### E. Kennzahlen der Grundstücke

Im Abtretungsvertrag vom 6. Februar 2006 werden gemäss Planungsstand Januar 2006 zwei Abtretungsvarianten verfolgt. Dabei spielen die Grundstücke Kat. Nr. 7987 (im Privateigentum) und 3344 (im Eigentum der Stadt) eine wichtige Rolle. Gemäss Planungsstand Januar 2006 ist es noch offen, ob die beiden Grundstücke auch in den Bebauungsperimeter integriert werden. Wenn das Grundstück Kat. Nr. 7987 nicht in die Planung einbezogen werden kann, kann die Stadt ihr Grundstück Kat. Nr. 3344 nicht der Fincasa AG abtreten. Somit lässt der Abtretungsvertrag zwischen der Stadt und der Fincasa AG die Abtretung der städtischen Parzelle Kat. Nr. 3344 noch offen. Die Abtretungsobjekte werden als Bauland mit einem Preis von Fr. 900.--/m<sup>2</sup> bewertet. Der Wert der Gebäude, die Abbruchobjekte darstellen und im Rahmen der Umsetzung des Zentrumsprojektes abgebrochen werden müssen, wird nicht berücksichtigt.

Variante 1) mit Parzellen Kat. Nr. 7987 (Bahnhofstrasse 9) und 3344 (Bahnhofstrasse 11) integriert, ergibt folgende Abrechnung:

Abtretungen Stadt an Fincasa AG	
Kat.Nr.	Fläche m <sup>2</sup>
5963	1047
3344	567
7974	2074
6409	309
Total	3997

Abtretungen Fincasa AG an Stadt	
Kat.Nr.	Fläche m <sup>2</sup>
3347	674
7989	90
7992	491
7966	204
7970	230
7978	2919
7982	242
7995	1107
7980	107
Total	6064

Die Mehrabtretung der Fincasa AG an die Stadt beträgt bei der Variante 1 somit 2'067 m<sup>2</sup>. Diese ergibt eine Aufzahlung durch die Stadt von Fr. 1'860'300.-- zugunsten der Fincasa AG, die bei der Eigentumsübertragung fällig wird.





- b) Abschluss des Masterplans gemäss Vereinbarung vom 15. September 2003 und Genehmigung des Masterplans durch den Stadtrat
- c) Vertragliche Einigung der Stadt mit dem Kanton Zürich über die Strassenführung Badenerstrasse/ Zürcherstrasse, den neuen Stadtplatz so wie die Linienführung der in der Vorlage zum kantonalen Verkehrsrichtplan vorgesehenen Stadtbahn gemäss Siegerprojekt der Weberbrunner Architekten, Zürich/ Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten, Zürich/ ASA, Verkehrsplaner, Uster.
- d) Anpassung der Baulinien an das Projekt gemäss Bebauungsstudie

Sollten die Gebäude auf den Grundstücken der Fincasa AG gemäss Masterplan nicht innert 10 Jahren nach Genehmigung des Masterplanes erstellt worden sein, räumt die Fincasa AG der Stadt Schlieren ein Kaufsrecht an den Flächen der Grundstücke Kat.Nr. 7974, 7976, 6409, 5963 und allenfalls 3344 zum Preis von Fr. 900.--/m<sup>2</sup> zuzüglich einer Verzinsung des Kaufpreises zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für Althypotheken ab dem Datum der Eigentumsübertragung aufgrund des Tauschvertrages bis zur Ausübung des Kaufrechtes ein. Bei einer Teilrealisierung der Gebäude geht das Kaufsrecht für die entsprechenden Grundstücksflächen unter. Diese Grundstücksflächen können im Rahmen der neuen Strassenführung noch Änderungen erfahren. Dieses Kaufsrecht ist im Grundbuch für die Dauer von 10 Jahren ab dem Datum der Eigentumsübertragung aufgrund des Abtretungsvertrages vorzumerken.

Der Käufer ist berechtigt, beliebige natürliche und/oder juristische Personen neben sich oder an seiner Stelle in diesen Kaufvertrag eintreten zu lassen. Die Kompetenz seitens der Stadt liegt beim Stadtrat.

## H. Schlussbemerkung

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten in der Agglomeration Zürich steht in Schlieren, direkt im Zentrum, dem Herzen der Stadt, ein hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossenes grosses Grundstück frei. Zwei einmalige Chancen eröffnen sich der Stadt Schlieren:

- Nur gerade zwei Eigentümer teilen sich dieses Grundstück, das für die Stadt Schlieren von strategischer Bedeutung ist. Dies ermöglicht ein rasches, koordiniertes Vorgehen für die Zentrumsentwicklung.
- Mit der Fincasa AG hat die Stadt Schlieren einen kooperativen Partner gefunden, der die vorliegenden Pläne zur Zentrumsentwicklung mit trägt und bereit ist, heute in Schlieren zu investieren.

Mit den vorliegenden Anträgen hat der Gemeinderat jetzt die Gelegenheit, einen Meilenstein in der Geschichte Schlierens zu legen. Die Zustimmung ist nicht nur die Basis für eine rasche Zentrumsentwicklung, sondern auch ein wichtiger Entscheid mit Signalwirkung für die Stadtentwicklung als Ganzes.

### Antrag an den Gemeinderat

1. Der Abtretungsvertrag vom 6. Februar 2006 zwischen der Stadt Schlieren und der Fincasa AG, Uitikon, über die Abtretung der Grundstücke Kat. Nr. 5963, 3344, 7974, 6409 und 3347, 7989, 7992, 7966, 7970, 7978, 7982, 7995, 7980 an der Güterstrasse, Bahnhofstrasse, Ringstrasse und Zürcherstrasse wird genehmigt.
2. Dieser Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN  
Präsident                      Schreiber-Stv.

Peter Voser                      Urs Lienhard

Versand: 9. Februar 2006